



MARKT KÖSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.04.2021
Beginn:	16:00 Uhr
Ort:	am Kindergarten Im Bogen; ab ca. 16:30 Uhr in der Schulturnhalle des Marktes Kösching des Marktes Kösching

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Sitzmann, Ralf

Ausschussmitglieder

Betz, Dieter

Girtner, Alois

Glossner, Josef

Liebhard, Georg

Schieferbein, Andreas

Semmler, Jörg

Schriftführer

Heinz, Thomas

Weitere Anwesende

Zu TOP 1.2: Holger Ranft (T+R Ingenieure)

Entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bauangelegenheiten

- 1.1 UW-Fraktion: Verkehrsabwicklung Kindergarten Im Bogen
- 1.2 Baugebiet "Ziegelsgrund III", Kösching; Vorstellung der Erschließungsplanung
- 1.3 Einheimischenmodell Markt Kösching, Beratung der Vergabekriterien
- 1.4 Erlass einer Kinderspielplatzsatzung nach Art. 7 der Bayerischen Bauordnung
- 1.5 Die Grünen: Knut-Schnurer Straße im Malerviertel

2. Bauleitplanung

- 2.1 Erlass einer Entwicklungssatzung für den Bereich Desching
- 2.2 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hepberg; Stellungnahme des Marktes Kösching

3. Bauanträge

- 3.1 Kasinger Straße 20, Kösching; Abbruch und Errichtung eines EFH
- 3.2 Oskar-Maria-Graf-Straße 5, Kösching; Grundstücksteilung und Errichtung eines Einfamilienhauses - Antrag auf Vorbescheid
- 3.3 Erlenstraße 26 a, Kösching; Errichtung eines Schwimmbeckens im ausgewiesenen Grünstreifen

4. Bekanntmachungen und Anfragen

- 4.1 E-Ladetankstelle im Gewerbegebiet Rupperstwies

1. Bürgermeister Ralf Sitzmann eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bauangelegenheiten

1.1 UW-Fraktion: Verkehrsabwicklung Kindergarten Im Bogen

Die UW-Fraktion beantragt, durch eine zusätzliche und neu zu gestaltende Ausfahrt die Verkehrsabwicklung im Rahmen der Hol- und Bringsituation am Kindergarten zu verbessern. In diesem Zusammenhang könnten auch weitere Parkplätze gewonnen werden.

Der Bauausschuss besichtigte den Parkplatz vor Ort. Bauliche Maßnahmen sollen vorerst nicht vorgenommen werden. Stattdessen soll eine klare Einbahnstraßenregelung beschildert und markiert werden. Vor dem Kindergarten soll ein absolutes Halteverbot angeordnet und errichtet werden. Im Zuge des Neubaus des Sonderpädagogischen Förderzentrums soll südlich des Parkplatzes ein neuer Fußweg von der Frühlingstraße Richtung Stadtweg errichtet werden, um so die Fußgänger zu schützen.

1.2 Baugebiet "Ziegelsgrund III", Kösching; Vorstellung der Erschließungsplanung

Herr Ranft (T+R Ingenieure) stellt die Erschließungsplanung für das Baugebiet Ziegelsgrund III vor, insbesondere die Maßnahmen, die der Verkehrsberuhigung dienen.

So wird der Übergang in das Baugebiet Ziegelsgrund II lediglich 3,50 m breit sein. In der neuen Straße werden Verschwenkungen entstehen. Jedes Grundstück wird bereits in der Erschließung einen Hausanschluss erhalten.

In der Abwägung am 23.07.2020 hat der Marktgemeinderat beschlossen, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Baumgraben Lucas-Cranach-Straße soll nach Süden verlegt werden im neuen Baugebiet“, um eine Beschattung von Solaranlagen zu vermeiden.

Herr Ranft zeigt anhand von Beispielen, dass auch durch die Baumreihe im Norden keine Verschattung von Solaranlagen möglich ist. Der Bauausschuss spricht sich daher für die Baumreihe im Norden ebenso aus, wie für die Gehwege im Norden. Die Bäume sollen erst gepflanzt werden, wenn die Häuser soweit bebaut sind, um mögliche Grundstückszufahrten nicht zu versperren.

Weit im Norden soll ein Wirtschaftsweg so ertüchtigt werden, dass die Landwirte nicht zwingend durch das Baugebiet fahren müssen.

1.3 Einheimischenmodell Markt Kösching, Beratung der Vergabekriterien

Der Markt Kösching erhält im Baugebiet Ziegelsgrund III gemeindliche Bauplätze.

Der Gemeinderat ist sich einig, dass die Plätze im so genannten Einheimischenmodell veräußert werden sollen. Dies wurde bereits in der Wertermittlung im Baulandmodell berücksichtigt.

Die Kriterien der Vergabe unterliegen Leitlinien, die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesbauministerium und der Bayerischen Staatsregierung verhandelt wurden.

Im 1. Schritt kommen nur Bewerber in Betracht deren Vermögen (max. Verkehrswert oder begünstigten Wert des Bauplatzes) und Einkommen (ca. 55.000,00 EUR), die jeweils vorab von der Gemeinde veröffentlichten Obergrenzen, nicht überschreiten.

Im 2. Schritt werden Vermögen, Einkommen und Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien, Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt bepunktet. Die Ortszugehörigkeit darf max. 50% der Punkte betreffen und es dürfen max. 5 Jahre anerkannt werden.

In der Sitzung im Bauausschuss wird nun erstmalig über ein so genanntes Einheimischenmodell (Sozialmodell) diskutiert. Auf die Gewichtung der Kriterien kommt es an, wer bevorzugt vergünstigte Bauplätze erhalten soll. Wie werden Kinder gewichtet, wie wird der Arbeitsplatz in Kösching angerechnet, wie wird das Einkommen gerecht behandelt. Die Fraktionen und die Verwaltung werden ein allgemeingültiges Modell erarbeiten.

1.4 Erlass einer Kinderspielplatzsatzung nach Art. 7 der Bayerischen Bauordnung

Entsprechend Art. 7 der Bayerischen Bauordnung ist bei der Errichtung von mehr als 3 Wohnungen ein Kinderspielplatz zu errichten, wenn nicht in unmittelbarer Nähe einer vorhanden ist. Neu ist seit 01.02.2021, dass entsprechend der Stellplatzabläse, die Kinderspielplätze abgelöst werden können:

Art. 7 Abs. 3 BayBO 2021

(3) ¹Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. ² Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. ³Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

Zu beraten ist, ob auch der Markt Kösching eine derartige Satzung erlassen soll. Ein Beispiel der Gemeinde Baierbrunn liegt vor.

Angeleglich an die Satzung von Baierbrunn müsste ein 5 Familienhaus mit 450 m² Wohnfläche im sonstigen Gemeindegebiet (Stand 31.12.2018) eine Ablöse von 36.355,20 EUR bezahlen. Im Bauausschuss wird kontrovers diskutiert. Es stellt sich die Frage, wie mit einem nachträglichen Ausbau von einem bspw. 3 – zu einem 4-Familienhaus umzugehen ist, ab dann die Pflicht zur Herstellung bzw. zur Ablöse greift.

Der Gemeinderat wird darüber diskutieren.

1.5 Die Grünen: Knut-Schnurer Straße im Malerviertel

Zum 100. Geburtstag von Knut Schnurer bietet sich die Möglichkeit, den Köschinger Künstler mit einem Straßennamen zu ehren. Viele Kunstwerke im Markt Kösching zeugen von seiner Verbundenheit zu seinem Geburtsort. Wir schlagen vor die Lucas-Cranach-Straße im Baugebiet Ziegelsgrund III in Knut-Schnurer-Straße umzubenennen.

Nach kurzer Diskussion in der Gemeinderatssitzung am 25.02.2021 herrschte Einigkeit darüber, dass zunächst im Bauausschuss überlegt werden sollte, ob und welche weiteren örtlichen Künstler und Persönlichkeiten (z. B. Richard Scheringer) mit einbezogen werden könnten. Es wurde kein Beschluss gefasst.

Es wird erneut besprochen, entlang des Brunnhauptenbachs eine Art Geschichtspfad mit Persönlichkeiten und Beschreibungen zu errichten (LEADER-Projekt eventuell). Mit dem Geschichtsverein könnten Köschinger Persönlichkeiten zusammengestellt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, die neue Haupterschließungsstraße im Baugebiet „Ziegelsgrund III“ als „Knut-Schnurer-Straße“ zu benennen.

Ja 7 Nein 0

2. Bauleitplanung

2.1 Erlass einer Entwicklungssatzung für den Bereich Desching

Sachverhalt:

Die Bauherrin stellte, für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Desching 6 a, Fl. Nr. 4833, am 01.10.2020 eine Bauvoranfrage. Der Gemeinderat erteilte sein gemeindliches Einvernehmen, in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.2021 mit 20 zu 0 Stimmen, zum genannten Vorhaben.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt wurde daraufhin am Genehmigungsverfahren beteiligt und erklärte in seiner Stellungnahme, dass für den Arbeitsablauf der vorhandenen Landwirtschaft eine weitere Wohneinheit nicht betriebsnotwendig sei. Die Baumaßnahme diene nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Bezugnehmend auf dieses Schreiben erklärte das Landratsamt Eichstätt, dass die Voraussetzung für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, aus den oben genannten Gründen, nicht gegeben sei. Auch § 35 Abs. 2 BauGB kommt laut Landratsamt nicht in Betracht, da das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausweist, widerspricht und damit öffentliche Belange entgegenstehen. Das Landratsamt beabsichtigt deshalb, den Vorbescheid abzulehnen.

Um der Bauherrin das Bauvorhaben dennoch ermöglichen zu können, besteht die Möglichkeit, für den Bereich Desching eine Entwicklungssatzung zu erlassen.

Rechtslage:

Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Entwicklungssatzung erlassen, welche bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt, wenn diese Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Im Gegensatz zu einer Außenbereichssatzung kann die Entwicklungssatzung auch für bebaute Bereiche im Außenbereich erlassen werden, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB), wie im Bereich Desching.

Eine solche Satzung setzt voraus, dass sich eine bisherige Splittersiedlung durch zugelassene Bebauung zu einem Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entwickeln kann. Die vorhandene Bebauung bildet also den maßgeblichen Rahmen für eine bauliche Fortentwicklung (Erfordernis des Einfügens).

Aktuell ist der Bereich Desching im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um eine Entwicklungssatzung erlassen zu können, welche eine Wohnbebauung erreichen will, muss die Fläche aber als Baufläche dargestellt sein. Somit ist vor einem Satzungserlass die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich notwendig.

Sollte an den bestehenden Betriebsgebäuden, welche bisher im Außenbereich liegen und nach Erlass einer Entwicklungssatzung dem Innenbereich zugeordnet wären, später etwas umgebaut oder erweitert werden, ist dementsprechend auch auf die Belange der Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Hierzu zählen z. B. Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen. Dies kann sich auf die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen gegebenenfalls negativ auswirken.

Der Bauausschuss empfiehlt, mit den Deschinger Eigentümern abzuklären, ob und wie allgemein Interesse an einer Entwicklung besteht, ohne dass Einschränkungen für die Siedlung entstehen.

2.2 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hepberg; Stellungnahme des Marktes Kösching

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für einen Solarpark, mit einer Fläche von ca. 8 ha, östlich der Autobahn an der Gemeindegrenze zu Kösching geplant.

Der Markt Kösching kann im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden seine Stellungnahme abgeben.

Nach der Geschäftsordnung mit Satzung ist der Bauausschuss hierfür beschließend.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hepberg, keine Einwände vorzubringen.

Ja 6 Nein 1

3. Bauanträge

3.1 Kasinger Straße 20, Kösching; Abbruch und Errichtung eines EFH

Sachverhalt:

Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 3122 ist der Abbruch eines Einfamilienhauses und die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses geplant. Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet, soll der Abbruch und die Errichtung eines neuen Wohnhauses an geringfügig anderer Stelle beschieden werden.
- Die Errichtung soll zunächst abgekoppelt, von der Gemeinde Kösching evtl. betriebenen Bauleitplanung, umgesetzt werden können.

Rechtslage:

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Süden des Grundstücks ist als Durchgrünung/Entwicklung von Grünachsen innerhalb des Siedlungsbereichs dargestellt.

Im Außenbereich sind Vorhaben zulässig, die u. a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, wenn öffentliche Belange (Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild etc.) nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Entsprechend der gemeinsamen Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ von 2016 ist folgendes festgelegt: „Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist, wegen seiner dienenden Funktion, Wohnraum für den Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner, seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie ggf. zu pflegenden Eltern regelmäßig zulässig.“ Zur Nutzung wurden jedoch keine Angaben gemacht. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird im Baugenehmigungsverfahren jedoch als Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

Ein Bauleitplanverfahren zur erwähnten Planung der Gemeinde für die betroffene Fläche ist noch nicht eingeleitet und entfaltet somit keine Wirkung auf das genannte Vorhaben.

Es wurde am 03.05.2019 bereits eine Bauvoranfrage für das Grundstück Kasinger Straße 20 gestellt. Da allerdings keine Privilegierung seitens des Landratsamtes festgestellt werden konnte, wurde der Antrag zurückgenommen.

Beschlussempfehlung:

Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden, da für das geplante Vorhaben keine Privilegierung besteht.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, sein Einvernehmen zum geplanten Vorhaben zu erteilen.

Ja 0 Nein 7**3.2 Oskar-Maria-Graf-Straße 5, Kösching; Grundstücksteilung und Errichtung eines Einfamilienhauses - Antrag auf Vorbescheid**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/Teilgrundstück der Gemarkung Kösching soll in zweiter Reihe ein Einfamilienhaus errichtet werden. Die Grundstücke sollen geteilt werden. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.085 m².

Mit dem Vorbescheid soll geklärt werden, ob

- Variante 1 (Einfamilienhaus E+1 mit 10 m x 11 m; 4 m Abstand zur Straße Ludwig-Thoma-Ring) genehmigungsfähig wäre.
- Variante 2 (Einfamilienhaus E+1 mit 10 m x 11 m; 3 m Abstand zur Straße Ludwig-Thoma-Ring) genehmigungsfähig wäre.

Rechtslage:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Eixelberg bzw. im Geltungsbereich der sich im Verfahren befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Eixelberg I-IV. Das Bauvorhaben widerspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der lediglich Bebauung in 1. Reihe zulässt. Weiterhin sieht dieser Bebauungsplan max. 1 Vollgeschoss vor. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (Neuaufstellung) legt die Baugrenzen großzügiger fest, so dass Bebauung in 2. Reihe möglich ist. Ebenso sieht der Entwurf 2-geschossige Bauweise (E+1, E+D) vor.

In der Sitzung vom Oktober 2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen zur Bebauung des Nachbargrundstücks, Oskar-Maria-Graf-Straße 7, in zweiter Reihe erteilt.

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben entspricht in beiden Varianten dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der sich im Verfahren befindet. Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu Variante 1 (Einfamilienhaus E+1 mit 10 m x 11 m; 4 m Abstand zur Straße Ludwig-Thoma-Ring) und Variante 2 (Einfamilienhaus E+1 mit 10 m x 11 m; 3 m Abstand zur Straße Ludwig-Thoma-Ring) zu erteilen. Es soll darauf hingewiesen werden, dass die Zufahrt im Süden wegen der Hauptverkehrsstraße nicht günstig ist.

Ja 7 Nein 0**3.3 Erlenstraße 26 a, Kösching; Errichtung eines Schwimmbeckens im ausgewiesenen Grünstreifen**

Sachverhalt:

Die Bewohner der Erlenstraße 26 a, 85092 Kösching beabsichtigen ein Schwimmbecken im Garten ihres Grundstücks zu errichten. Dieser Pool soll im Nordwesten des Grundstücks im Bereich eines im Bebauungsplan „Brunnhauptenweg“ (gültige Fassung vom 11.10.2012) festgesetzten zwingenden Pflanzstreifens der Privatparzellen entstehen.

Rechtslage:

Der Pflanzstreifen besteht laut Bebauungsplan aus bodenständiger Heckenbepflanzung. Bereits vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Eine weitere Bepflanzung soll mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan waren keine Ausgleichsflächen für den in das Baugebiet einbezogenen Grünstreifen notwendig.

Mit dem eines Pools wird ein großer Teil des Pflanzstreifens auf dem betroffenen Grundstück überbaut (43,68 m²). Um die begrünte Fläche dennoch einzuhalten, bieten die Bauherren zum Ausgleich an, den Vorgarten und die momentan als Blumenwiese ausgewiesene Fläche (insg. 91,06 m²) desselben Grundstücks mit einer Bepflanzung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zu versehen. Zusätzlich würde der verbleibende Grünstreifen zum Radweg und zum Nachbargrundstück, Erlenstraße 26, mit Kirschlorbeer, Blühpflanzen, Gräsern, Eiben, Flieder, evtl. Kräutern u. ä. angelegt werden. Zur fachgerechten Umsetzung soll ein Gartenbaubetrieb beauftragt werden.

Es stellt sich erneut die Frage, wie mit den zwingenden Pflanzstreifen umzugehen ist, die weder im Gewerbegebiet Ruppertswies, noch im Baugebiet Brunnhauptenweg und in anderen Gebieten ausgeführt wurde. Eventuell kann mit einem Ausgleich kompensiert werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, sein Einvernehmen zur Baumaßnahme zu erteilen, wenn die angegebenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden.

Ja 5 Nein 2

4. Bekanntmachungen und Anfragen

4.1 E-Ladetankstelle im Gewerbegebiet Ruppertswies

Herr BGM Sitzmann informiert, dass Tesla im Gewerbegebiet Ruppertswies (Ruppertswies 4) eine Tankstelle für max. 36 E-Ladesäulen errichten möchte. Geklärt wird, inwieweit Abstandsflächen betroffen sind. Die Gundflächenzahl würde 1,0 betragen, wobei Grüner Strom eingekauft werden würde.

Der Bauausschuss ist grundsätzlich von der Zahl der Ladestationen skeptisch, da das Verkehrsaufkommen erhöht werden würde.

Ralf Sitzmann
1. Bürgermeister

Thomas Heinz
Schriftführung